

Издается
Московским
государственным
университетом
геодезии
и картографии
(МИИГАиК)
с 2008 года

e-ISSN 2782-6678

Published by
MIIGAiK since 2008

Пространственные данные: наука и технологии

Spatial Data: Science, Research and Technology

14 | 02 | 2023 | спецвыпуск

Научное издание
Московского государственного университета
геодезии и картографии (МИИГАиК)

Пространственные данные: наука и технологии

Scientific peer-reviewed journal
"Spatial Data: Science, Research and Technology"

14 | 02 | 2023 | спецвыпуск

Москва, Россия
Moscow, Russia

О журнале

ПОЛНОЕ НАЗВАНИЕ

Научный журнал «Пространственные данные: наука и технологии»

СОКРАЩЕННОЕ НАЗВАНИЕ

«Пространственные данные: наука и технологии»

МЕЖДУНАРОДНОЕ НАЗВАНИЕ

«Spatial Data: Science, Research and Technology»

СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ

геодезия, геоинформатика, картография, землеустройство, кадастр, мониторинг земель, геоэкология, геофизика, маркшейдерское дело, горнопромышленная и нефтегазопромысловая геология, системный анализ, машинное обучение, искусственный интеллект

УЧРЕДИТЕЛЬ, ИЗДАТЕЛЬ

ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК)

ЛИЦЕНЗИЯ

материалы журнала распространяются в открытом доступе по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

СТРАНА, ГОРОД

Россия, Москва

ДАТА ОСНОВАНИЯ

2008 год

ПЕРИОДИЧНОСТЬ

4 выпуска в год

ЯЗЫКИ

русский язык
(полнотекстовая версия),
английский язык (метаданные)

e-ISSN

2782-6678

ВЕБ-САЙТ

spacejournal.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО О СМИ

серия Эл № ФС77-85558
(сетевое СМИ)

ИНДЕКСИРОВАНИЕ

РИНЦ
(НЭБ eLIBRARY.RU)

About the journal

INTERNATIONAL TITLE

"Spatial Data: Science, Research and Technology"

SUBJECT AREAS

Geodesy, geoinformatics, cartography,
land management, cadastre, land monitoring,
geoecology, geophysics, mining
and oil and gas geology, system analysis,
machine learning, artificial intelligence

FOUNDED AND PUBLISHED BY

Moscow State University of Geodesy
and Cartography (MIIGAiK)

LICENSE

The material is published on the basis of Creative
Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

INDEXING

Russian Science Citation Index
(Scientific Electronic Library eLIBRARY.RU)

LOCATION

Moscow, Russia

ESTABLISHED IN

2008

FREQUENCY

quarterly scientific journal

LANGUAGES

Russian (main text),
English (metadata)

e-ISSN

2782-6678

WEBSITE

spacejournal.ru

Редакционная коллегия

Редакция

Отдел наукометрии
и издательской
деятельности

Выпускающий редактор:

Завалишина Е.В.

Научный редактор:

Врублевская Е.П.

Технический редактор:

Журавлёва Е.Д.

Компьютерная верстка:

Леднёва С.В.

Дизайн-макет обложки:

Леднёва С.В.

Учредитель

и издатель

ФГБОУ ВО
«Московский
государственный
университет геодезии
и картографии»

Адрес

105064, Москва,
Гороховский пер., 4

е-mail:

info@spacejournal.ru

Подписано в печать

30.08.2023.

Гарнитура Ubuntu.

© МИИГАиК

Главный редактор

Камынина Надежда Ростиславовна

д-р экон. наук (Москва, Россия)

Заместитель главного редактора

Матерухин Андрей Викторович

д-р техн. наук (Москва, Россия)

Атаманов Сергей Александрович д-р техн. наук (Москва, Россия)

Ашихмина Тамара Яковлевна д-р техн. наук (Киров, Россия)

Братков Виталий Викторович д-р геогр. наук (Москва, Россия)

Булаева Нуржаган Маисовна д-р техн. наук (Махачкала, Россия)

Воробьёв Андрей Владимирович д-р техн. наук (Уфа, Россия)

Воробьёва Гульнара Равиловна д-р техн. наук (Уфа, Россия)

Вшивкова Ольга Владимировна д-р техн. наук (Москва, Россия)

Гайрабеков Ибрагим Гиланиевич д-р техн. наук (Грозный, Россия)

Гарбук Сергей Владимирович канд. техн. наук (Москва, Россия)

Григорьев Сергей Александрович д-р техн. наук (Москва, Россия)

Гусев Владимир Николаевич д-р техн. наук (С.-Петербург, Россия)

Кашников Юрий Александрович д-р техн. наук (Пермь, Россия)

Колоденкова Анна Евгеньевна д-р техн. наук (Самара, Россия)

Кулагин Владимир Петрович д-р техн. наук (Москва, Россия)

Малинников Василий Александрович д-р техн. наук (Москва, Россия)

Пененко Алексей Владимирович д-р техн. наук (Новосибирск, Россия)

Розенберг Игорь Наумович д-р техн. наук (Москва, Россия)

Сугаипова Лейла Супьяновна д-р техн. наук (Москва, Россия)

Темкин Игорь Олегович д-р техн. наук (Москва, Россия)

Сученко Владимир Николаевич д-р техн. наук (Москва, Россия)

Ульянов Сергей Викторович д-р физ.-мат. наук (Дубна, Россия)

Editorial Board

Editorial Office

Department
of Scientometrics
and Publication

Project Management by:

Ekaterina V. Zavalishina

Edited by:

Ekaterina P. Vrublevskaya

Illustrations by:

Ekaterina D. Zhuravlyova

Layout design by:

Svetlana V. Ledneva

Cover design by:

Svetlana V. Ledneva

Founded

and published by

Moscow State University
of Geodesy and Cartography

Address

4, Gorokhovskiy pereulok,
Moscow, Russia, 105064

e-mail:

info@spacejournal.ru

Published:

30.08.2023.

Font family: Ubuntu

© MIIGAIK

Editor-in-Chief

Nadezhda R. Kamynina

DSc (Moscow, Russia)

Deputy Editor-in-Chief

Andrei V. Materukhin

DSc (Moscow, Russia)

Tamara Ya. Ashikhmina DSc (Kirov, Russia)

Sergey A. Atamanov DSc (Moscow, Russia)

Vitaly V. Bratkov DSc (Moscow, Russia)

Nurzhagan M. Bulaeva DSc (Makhachkala, Russia)

Ibragim G. Gairabekov DSc (Grozny, Russia)

Sergey V. Garbuk PhD (Moscow, Russia)

Sergey A. Grigoriev DSc (Moscow, Russia)

Vladimir N. Gusev DSc (Saint-Petersburg, Russia)

Yuriy A. Kashnikov DSc (Perm, Russia)

Anna E. Kolodenkova DSc (Samara, Russia)

Vladimir P. Kulagin DSc (Moscow, Russia)

Vasiliy A. Malinnikov DSc (Moscow, Russia)

Alexey V. Penenko DSc (Novosibirsk, Russia)

Igor N. Rozenberg DSc (Moscow, Russia)

Vladimir N. Suchenko DSc (Moscow, Russia)

Leyla S. Sugaipova DSc (Moscow, Russia)

Igor O. Temkin DSc (Moscow, Russia)

Sergey V. Ulyanov DSc (Dubna, Russia)

Andrei V. Vorobev DSc (Ufa, Russia)

Gulnara R. Vorobeva DSc (Ufa, Russia)

Olga V. Vshivkova DSc (Moscow, Russia)

Содержание

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

Караджян К.М., Дьячкова И.С.	8
Оценка влияния регламента зоны охраны объектов культурного наследия на стоимость земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (на примере г. Ярославля)	
Акатьев К.Е., Дьячкова И.С.	22
Проблемы установления границ территории объектов культурного наследия на примере г. Выборга	
Гришина Т.В., Косаруков З.С.	36
Совершенствование кадастровой документации для повышения качества кадастровых работ	

Contents

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING

Karadzhian K.M., Dyachkova I.S. The influence of the regime of protection zones of cultural heritage sites on the cost of land plots intended for individual housing construction (using the example of Yaroslavl)	8
Akatev K.E., Dyachkova I.S. Problems of establishing the boundaries of the territory of cultural heritage sites using the example of the city of Vyborg	22
Grishina T.V., Kosarukov Z.S. Improvement of cadastral documentation to improve the quality of cadastral works	36



Оценка влияния регламента зоны охраны объектов культурного наследия на стоимость земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (на примере г. Ярославля)

К.М. Караджян¹✉, И.С. Дьячкова¹

АФФИЛИАЦИИ

¹ Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II,
Санкт-Петербург, Россия

✉ s200032@stud.spmi.ru

ЦИТИРОВАНИЕ

Караджян К.М., Дьячкова И.С. Оценка влияния регламента зоны охраны объектов культурного наследия на стоимость земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (на примере г. Ярославля) // Пространственные данные: наука и технологии. 2023. Т. 14. № 2. С. 8–21. DOI:10.30533/scidata-2023-14-13.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

оценка недвижимости, объекты культурного наследия, рынок недвижимости, факторы оценки, индивидуальная оценка, обременения земель, оценка обременений

АННОТАЦИЯ

В статье рассмотрено влияние зон охраны объектов культурного наследия (ОКН) на стоимость земельных участков. Несмотря на то, что памятники истории и культуры выступают как фактор, повышающий престижность территории, установленные зоны охраны ОКН существенно ограничивают режим использования земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), что приводит к снижению потенциального дохода от использования таких земель, а следовательно,

к получению завышенной рыночной стоимости объектов недвижимости. В данной работе представлен анализ нормативно-правовой документации в области режима охраны ОКН, приведено обоснование выбранных ценообразующих факторов и осуществлена оценка земельных участков сравнительным методом парных продаж. Результатом исследования является рассчитанный коэффициент влияния зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности на стоимость земельных участков, предназначенных для ИЖС, на примере города Ярославля. Представлен обзор исследований российских и зарубежных авторов, которые в своих работах касаются процесса оценки объектов недвижимости с внешними факторами, влияющими на стоимость объекта оценки.

1 Введение

Наличие памятников истории и культуры в черте населенного пункта, как правило, является важным фактором перспективного развития территории. Объекты культурного наследия (ОКН) зачастую становятся центрами притяжения населения, вследствие чего подвергаются антропогенному воздействию. Для обеспечения сохранности и рационального использования ОКН применяется нормативно-правовая документация, разграничивающая полномочия органов власти в сферах сохранения, использования, популяризации и государственной охраны ОКН. Сохранению ОКН значительно способствуют зоны охраны, режимы которых существенно влияют на использование земель, а следовательно, на стоимость, поэтому наличие таких зон следует рассмотреть как ценообразующий фактор для оценки объекта недвижимости.

Исходя из того, что наличие ОКН влечет за собой установление зон с особыми условиями использования, возникают случаи существенного ограничения или запрета на целевое использование земельных участков.

Выделяют три вида зон охраны ОКН:

- 1) охранная зона ОКН (ОЗ),
- 2) зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ),
- 3) зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ).

В пределах ОЗ запрещена любая хозяйственная деятельность, за исключением специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений. В рамках ЗОПЛ запрещаются или ограничиваются строительство, реконструкция существующих зданий и сооружений

в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с ОКН.

Следует отметить, что устанавливаемые зоны охраны ОКН выполняют задачу сохранения памятников истории и культуры. В современной практике существует проблема учета таких зон в процессе оценки недвижимости, которая по большей части связана с отсутствием определения границ ОЗ для ОКН. Над данным вопросом работали И.С. Дьячкова и Е.Н. Быкова. В своем исследовании они предлагают использовать математические и статистические методы для создания моделей, которые будут использованы для определения площади охранной зоны и зоны регулирования застройки [1].

Помимо этого, в настоящее время активно развиваются технологии аэро- съемки местности и применения результатов дешифрирования при проведении земельного надзора, оценки земель и решении земельных споров, а также в процессе различных хозяйственных работ. Так, мониторинг зон охраны ОКН может осуществляться с использованием данных дистанционного зондирования. М.Е. Скачкова и О.С. Гурьева предложили использовать нормализованный вегетационный индекс (англ. — «Normalized Difference Vegetation Index», NDVI) для мониторинга озеленения в городской черте. Такой метод подойдет для исследования состояния ЗОПЛ [2].

С точки зрения оценки ограничения, накладываемые на объект оценки, могут значительно влиять на его стоимость. Влияние ЗОУИТ на результат оценки, а следовательно, на стоимость земельного участка, доказано Е.Н. Быковой, в чьих исследованиях выявлена и обоснована зависимость регламента ЗРЗ и стоимости земельных участков садовых и огородных земель, которая проявляется для таких видов деятельности, как строительство и ведение сельского хозяйства [3].

В своем исследовании Е.Н. Быкова утверждает, что оценка земель, которые имеют обременения в виде зон с особыми условиями использования, представляет собой оценку отрицательных внешних факторов. Автором разработаны методика оценки таких земель и коэффициент расчета, который отражает убытки или доходы на земельных участках, имеющих обременения [4].

В.Ю. Сутягин и С.В. Грибовский отмечают, что зоны охраны ОКН являются обременениями, которые непременно имеют влияние на стоимость земельных участков. Авторы утверждают, что при наличии таких ограничений на земельном участке потенциальный доход и рыночная стоимость снижаются [4–6].

Полученные результаты подтверждают наличие влияния ЗОУИТ на стоимость земель. Сложность изучения данного вопроса связана с тем, что рынок недвижимости, как показали исследования, не реагирует на такие зоны, что проявляется в неучете их как ценообразующего фактора продавцами и покупателями. Между тем в настоящее время активно развивается процесс увеличения размеров зон охраны ОКН для исторических поселений, проявляющегося в виде установления объединенных зон ОКН для центральных частей городов России.

Такая тенденция может привести к жесткой необходимости рассмотрения регламента зон в оценке.

Основной задачей установления ЗОУИТ как основного рычага управления использованием земель и обеспечения правовых обременений является ограничение хозяйственной деятельности. Использование земель для каждого вида зон регламентируется различными нормативно-правовыми актами. Зоны охраны ОКН, как было отмечено ранее, по природе и законодательно отнесены к ЗОУИТ за исключением особенности: они устанавливаются по проекту. Согласно Постановлению Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» в границах таких зон действуют особые условия использования земель, связанные с запрещениями и ограничениями хозяйственной деятельности. Уточнение таких особенностей использования земель и недвижимости происходит в проектах границ зон ОКН и далее в утверждающих их документах.

На основе изучения различных нормативных документов, утверждающих границы зон ОКН в исторических поселениях России, можно сделать вывод, что установленные регламенты таких зон существенно ограничивают или запрещают конкретные, приносящие доход землевладельцам или землепользователям, виды деятельности. Данное обстоятельство приводит к потере дохода от использования обремененных земель. Исходя из этого, стоимость земель должна быть ниже. Однако зачастую сами землевладельцы или землепользователи не осознают данную проблему и неосознанно предлагают цену как за необремененный земельный участок. Для решения этой проблемы необходимо повышать процент наполненности сведениями о ЗОУИТ Единого государственного реестра недвижимости.

В **табл. 1** представлено сопоставление возможных видов разрешенного использования земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), и регламентов зон ОКН.

На основании **табл. 1** можно заключить, что зоны охраны ОКН накладывают значительные ограничения на хозяйственную деятельность для земель, предназначенных для ИЖС. Исходя из этого, запрещение или ограничение какой-либо деятельности способствует возможному снижению стоимости. Поэтому рассмотрение зон ОКН как стоимостного фактора необходимо в разрезе учета всех наложенных на оцениваемый земельный участок ограничений и обременений для обеспечения справедливой стоимости земель и обеспечения прав всех заинтересованных лиц.

Следует отметить, что стоимость объекта недвижимости зависит от набора характеристик. Е.Н. Быкова, М.Е. Скачкова, И.И. Рагузин и другие авторы отмечают получение недостоверных данных в процессе оценки, которые влияют

Таблица 1 Влияние зон охраны ОКН на использование земель, предназначенных для индивидуальной жилой застройки

Table 1 The impact of cultural heritage sites protection zones on the use of land intended for individual residential development

Вид разрешенного использования для ИЖС	ОЗ	Зона регулирования застройки и сельскохозяйственной деятельности	ЗОПЛ
Строительство, размещение индивидуального жилого дома	-	+/-	-
Размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	-	+/-	-
Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур	+/-	+/-	+/-

Примечание. (+) — разрешено, (-) — запрещено, (+/-) — ограничено.

в последующем на принятие управленческих решений. В своей работе авторы [7] разработали механизм автоматизации процесса оценки негативных инфраструктурных экстерналий. Преимущества данной системы заключается в возможности использования экспертного подхода к оценке недвижимости при изменении настроек.

Также И.И. Рагузин, Е.Н. Быкова и О.Ю. Лепихина отмечают сложность сбора и подготовки исходной информации, в том числе пространственной, по ценообразующим факторам, с которой сталкиваются оценщики [2].

2 Материалы и методы

В данном исследовании были использованы теоретический и эмпирический методы исследования: постановка проблемы, гипотеза, наблюдение, сравнение.

Было проанализировано около 200 предложений о продаже земельных участков, предназначенных для ИЖС. Путем пространственного анализа было отобрано 16 объектов-аналогов, расположенных в границах зон охраны ОКН и вне таковых. На основе изучения методических рекомендаций к проведению оценки недвижимости и научной литературы в данной области был определен перечень факторов оценки. Для определения стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход, а именно метод парных продаж. В процессе оценки корректировки вводились в процентном и денежном эквивалентах.

Для поиска необходимой информации об объектах-аналогах и их характеристиках использовались следующие источники информации:

- 1) «Яндекс. Недвижимость»,
- 2) «Циан». Продажа земельных участков в Ярославле,
- 3) Avito. Земельные участки. Ярославль.

2.1 Область исследования

Выявление значимости фактора «наличие зоны охраны ОКН» как ценообразующего осуществлялось на примере г. Ярославля сравнительным методом парных продаж. Город Ярославль является третьим по величине населения в Центральном федеральном округе, также носит звание столицы «Золотого кольца» России. Согласно приказу Министерства культуры РФ и Министерства культурного развития РФ от 29 июля 2010 г. № 418/339 «Об утверждении перечня исторических поселений» г. Ярославль является историческим поселением федерального значения. На территории города существует большое количество памятников истории и культуры, имеется ядро исторической части города, которое находится на Стрелке — месте слияния рек Волги и Которосли.

В качестве объекта оценки был выбран земельный участок, не обремененный зонами охраны ОКН, с кадастровым номером 76:17:130101:128, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Рябиновая, уч. 16а (табл. 2).

Таблица 2 Характеристика объекта оценки

Table 2 Characteristics of the evaluation object

Характеристика		Описание
Кадастровый номер		76:17:130101:128
Адрес		г. Ярославль, ул. Рябиновая, уч. 16а
Вид разрешенного использования		Индивидуальное жилищное строительство
Площадь, м ²		540
Наличие коммуникаций	газоснабжение	+
	электроэнергия	+
	водопровод	+
Благоустройства		Отсутствуют
Удаленность от исторического центра, км		6,27

3 Результаты

Были выбраны следующие стоимостные факторы: площадь, дата предложения, статус объекта-аналога, наличие коммуникаций (газ, электричество, водопровод), наличие благоустройства на участке, удаленность от исторического центра, наличие ОЗ.

Указанные факторы были выбраны из расчета, что данная информация является доступной или ее можно корректно определить для каждого объекта-аналога. Необходимость наличия фактора «удаленность от исторического центра» обосновывается тем, что все объекты-аналоги находятся на различном расстоянии от границ ОКН, что приводит к некорректным расчетам в процессе оценки. После ввода корректировок влияние данного фактора было ликвидировано, что положительно отразилось на результате расчетов. Для определения удаленности объектов-аналогов от ОКН выбрана условная точка, находящаяся в границах ОКН. Расстояние до данной точки измерялось радиусом. Состав ценообразующих факторов и их описание представлены в **табл. 3**.

Таблица 3 Перечень ценообразующих факторов земель ИЖС в г. Ярославле

Table 3 List of price-forming factors of individual housing construction lands in Yaroslavl

Фактор	Описание
Дата сделки (дата экспозиции для объявлений)	Учитывает тенденции изменений цен на недвижимости за определенный период
Статус аналога	Описывает статус объекта-аналога на рынке (сделка или предложение)
Площадь	Определяет степень влияния размера участка на его стоимость
Наличие инженерных коммуникаций	Учитывает расположение инженерных коммуникаций в границах земельного участка повышает его стоимость
Наличие благоустройств	Позволяет оценить благоустройства, расположенные на земельном участке, а именно наличие построек, многолетних насаждений, ограждений
Удаленность от исторического центра	Описывает расстояние до центра города, где сосредоточены ОКН
Наличие ОЗ	Учитывает наличие обременений земельного участка зонами охраны ОКН

Следующий этап оценки подразумевает подбор объектов-аналогов и внесение корректировок.

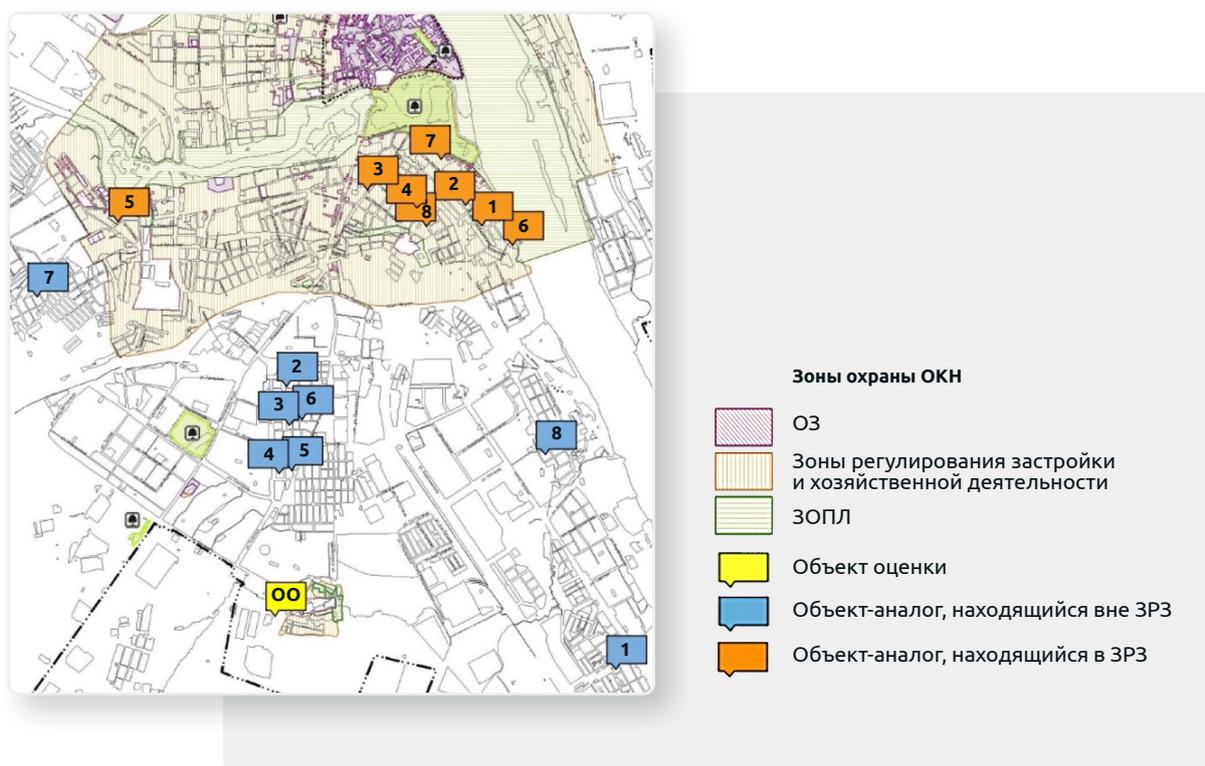
В роли объекта-аналога выступает объект, который имеет схожие характеристики с объектом оценки, определяющие его стоимость. Как правило, количество факторов должно быть на один больше, чем количество ценнообразующих

факторов. На данном этапе был изучен рынок земельных участков, предназначенных для ИЖС, рассматривались объявления о купле-продаже земельных участков, которые не застроены и обладают схожими с объектом оценки характеристиками. В результате были собраны объекты-аналоги, близкие по характеристикам к объекту оценки, попавшие в границы зон охраны ОКН, и объекты-аналоги земельных участков, находящихся вне границ зон охраны, в общем количестве 16 объектов, из которых половина находится в границах ЗРЗ и половина не имеет никаких ограничений ЗОУИТ.

Основная сложность заключается в подборе объектов-аналогов с наиболее близкими к объекту оценки характеристиками. Также в силу цели исследования необходимо расположение объектов-аналогов в границах зоны охраны ОКН. Взаимное расположение объектов-аналогов представлено на **рис. 1**.

Рис. 1 Взаимное расположение объектов-аналогов

Fig. 1 Mutual arrangement of analogous objects

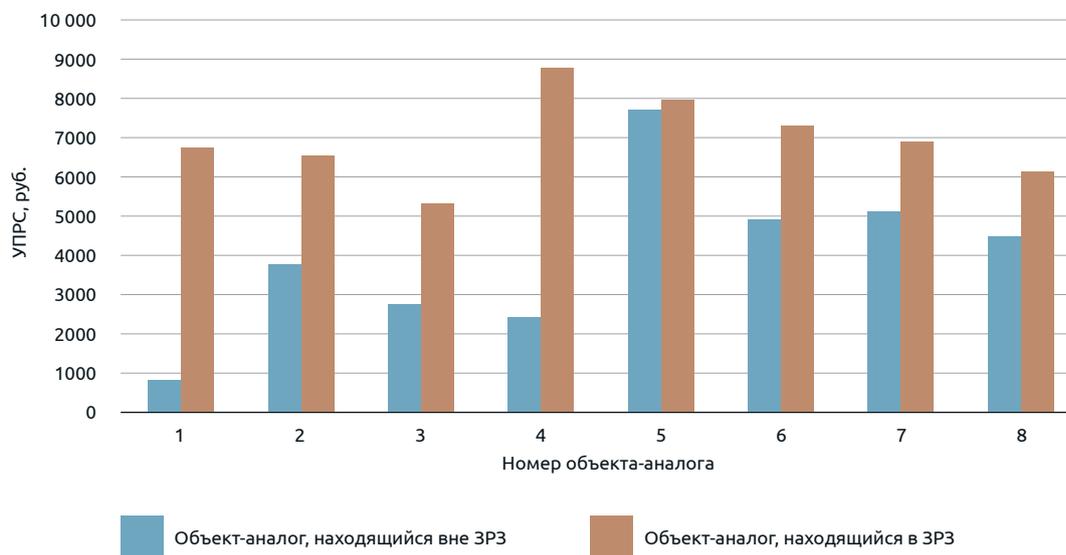


На следующем этапе оценки были внесены корректировки, после чего была получена стоимость земельных участков. Удельный показатель рыночной стоимости (УПРС) объектов недвижимости, находящихся в границе ЗРЗ и вне ее, представлен на **рис. 2**.

Рис. 2 Стоимость объектов-аналогов

Fig. 2 The cost of analogous objects

Удельный показатель рыночной стоимости объектов-аналогов



В ходе оценки стоимость земельного участка в границах зон охраны ОКН составила 4045 руб./м², вне границ — 7014 руб./м². Исходя из полученных результатов можно вывести коэффициент влияния зон охраны ОКН на стоимость земельного участка, который рассчитывается по формуле

$$K = \frac{\text{УПРС}_{\text{зон ОКН}}}{\text{УПРС}_{\text{без зон ОКН}}} = \frac{4045}{7014} = 0,58,$$

где $\text{УПРС}_{\text{зон ОКН}}$ — УПРС земельного участка в г. Ярославле с учетом влияния регламента ЗРЗ;

$\text{УПРС}_{\text{без зон ОКН}}$ — УПРС земельного участка в г. Ярославле без учета влияния регламента ЗРЗ.

4 Обсуждение

В ходе анализа полученных результатов можно заключить, что на территории г. Ярославля наблюдается понижение рыночной стоимости земельных участков, предназначенных для ИЖС и обремененных зонами охраны ОКН, а именно зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности, на 42 %. Полученный коэффициент можно интерпретировать следующим образом: стоимость земельного участка, который обременен регламентом ЗРЗ, будет на 42 % ниже стоимости точно такого же земельного участка, не обремененного такой зоной.

Так, стоимость земельного участка, расположенного по адресу г. Ярославль, ул. Рябиновая, уч. 16а, с учетом влияния ЗРЗ и хозяйственной деятельности составляет 2 184 491 руб., стоимость без учета влияния таких зон — 3 787 295 руб. Другими словами, размер запретов и ограничений использования данного земельного участка, предназначенного для ИЖС, в стоимостном эквиваленте составляет 1 602 804 руб.

Также полученные результаты соотносятся с другими исследованиями стоимости земель исторических поселений. В работе И.С. Дьячковой на примере г. Оренбурга коэффициент влияния зон охраны ОКН на рыночную стоимость земель для ИЖС в условиях малоактивного рынка составил 0,95. Проводя аналогию с полученными выше результатами, можно заключить, что на территории г. Оренбурга влияние зон охраны ОКН на рыночную стоимость земельного участка составляет 5. Соответственно, стоимость земельного участка с обременениями будет меньше, чем стоимость земельного участка без обременений, на 5 % [8].

Уменьшение рыночной стоимости объектов недвижимости связано с накладываемыми обременениями, которые, в свою очередь, ограничивают использование, следовательно, сокращают возможный доход владельца от использования объекта.

5 Выводы

В ходе исследования был применен метод парных продаж в процессе оценки земельного участка. Одним из важных результатов является определение коэффициента влияния ЗРЗ на рыночную стоимость объекта недвижимости в г. Ярославле. Полученный коэффициент позволяет сделать вывод о необходимости учета ОКН и их зон охраны в процессе оценки недвижимости, поскольку возникающие ограничения использования земель отражаются на стоимости объекта.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Bykova E., Dyachkova I. Modeling the Size of Protection Zones of Cultural Heritage Sites Based on Factors of the Historical and Cultural Assessment of Lands // Land. 2021. Vol. 10. Iss. 11. P. 1201. DOI:10.3390/land10111201.
2. Скачкова М., Гурьева О. Мониторинг состояния зеленых насаждений Санкт-Петербурга по материалам дистанционного зондирования // Экология и промышленность России. 2023. Т. 27. № 5. С. 51–57. DOI:10.18412/1816-0395-2023-5-51-57.
3. Быкова Е.Н. Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов: дис. ... канд. экон. наук. СПб., 2021 380 с.
4. Быкова Е.Н. Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земель // Записки горного института. 2021. Т. 247. № 1. С. 154–170.

5. Сутягин В.Ю. Учет влияния охранных зон на стоимость земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 12(195). С. 82–97.
6. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа // Вопросы оценки. 2002. № 1. С. 2–10.
7. Рагузин И.И., Быкова Е.Н., Лепихина О.Ю. Метод полигональной метрической сетки для оценки кадастровой стоимости земельных участков // Вестник Московского университета. Серия 5. География. 2023. Т. 78. № 3. С. 92–103. DOI:10.55959/MSU0579-9414.5.78.3.8.
8. Дьячкова И.С. Моделирование размеров зон охраны объектов культурного наследия на основе историко-культурной оценки земель населенных пунктов: дис. ... канд. техн. наук. СПб., 2022. 328 с.

АВТОРЫ

Караджян Карина Маисовна

Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II,
Санкт-Петербург, Россия
кафедра землеустройства и кадастров, строительный факультет
 0009-0009-5264-4442

Дьячкова Ирина Сергеевна

Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II,
Санкт-Петербург, Россия
кафедра землеустройства и кадастров, строительный факультет
канд. техн. наук
 0000-0002-8872-8359

Поступила 26.06.2023. Принята к публикации 23.08.2023. Опубликовано 30.08.2023.

UDC 332.6

DOI:10.30533/scidata-2023-14-13



The influence of the regime of protection zones of cultural heritage sites on the cost of land plots intended for individual housing construction (using the example of Yaroslavl)

Karina M. Karadzhian¹✉, Irina S. Dyachkova¹

AFFILIATIONS

¹ Saint Petersburg Mining University, Saint Petersburg, Russia

✉ s200032@stud.spmi.ru

CITATION

Karadzhian KM, Dyachkova IS. The influence of the regime of protection zones of cultural heritage sites on the cost of land plots intended for individual housing construction (using the example of Yaroslavl). *Spatial Data: science, research and technology*. 2023;14(2): 8–21. DOI:10.30533/scidata-2023-14-13.

KEYWORDS

real estate valuation, cultural heritage sites, real estate market, evaluation factors

ABSTRACT

This article considers the zones of protection of cultural heritage objects, namely the influence of such zones on the cost of real estate objects. Despite the fact that for land plots intended for individual housing construction, historical and cultural monuments act as a factor increasing the prestige of the territory, but at the same time the established

zones of protection of cultural heritage objects significantly limit the mode of use of these land plots, which leads to a decrease in potential income from the use of such lands, and, therefore, to the receipt of an overestimated market value of real estate objects. This work presents an analysis of regulatory documentation in the field of the protection regime of cultural heritage objects, provides a justification for the selected price-generating factors and assesses land plots with a comparative approach using the paired sales method. The result of the study is the calculated coefficient of influence of the zone of regulation of development and economic activity on the cost of land plots intended for individual housing construction, using the example of the city of Yaroslavl.

REFERENCES

1. Bykova E, Dyachkova I. Modeling the Size of Protection Zones of Cultural Heritage Sites Based on Factors of the Historical and Cultural Assessment of Lands. *Land*. 2021;10(11): 1201. DOI:10.3390/land10111201.
2. Skachkova M, Guryeva O. Monitoring of the State of Saint Petersburg Green Spaces by Remote Sensing Data. *Ecology and Industry of Russia*. 2023;27(5): 51–57. (In Russian). DOI:10.18412/1816-0395-2023-5-51-57.
3. Bykova EN. *Otsenka negativnykh infrastrukturykh eksternalii pri opredelenii stoimosti zemel'nykh resursov* [Assessment of negative infrastructural externalities in determining the value of land resources] [dissertation]. Saint Petersburg; 2021. 380 p. (In Russian).
4. Bykova EN. Assessment of negative infrastructural externalities when determining the land value. *Journal of Mining Institute*. 2021;247(1): 154–170.
5. Sutyagin VYu. Uchet vliyaniya okhrannykh zon na stoimost' zemel'nogo uchastka [Accounting for the impact of protected areas on the value of a land plot]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii*. 2017;12(195): 82–97.
6. Gribovskii SV, Barinov NP, Anisimova IN. O povyshenii dostovernosti otsenki rynochnoi stoimosti metodom sravnitel'nogo analiza [On increasing the reliability of the market value assessment by the method of comparative ana]. *Voprosy otsenki*. 2002;1: 2–10.
7. Raguzin II, Bykova EN, Lepikhina OYu. Polygonal metric grid method for estimating the cadastral value of land plots. *Lomonosov Geography Journal*. 2023;78(3): 92–103. DOI:10.55959/MSU0579-9414.5.78.3.8.
8. Dyachkova IS. *Modelirovanie razmerov zon okhrany ob"ektov kul'turnogo naslediya na osnove istoriko-kul'turnoi otsenki zemel' naseleennykh punktov* [Modeling the size of zones for the protection of cultural heritage objects based on the historical and cultural assessment of the lands of settlements] [dissertation]. Saint Petersburg; 2022. 328 p.

AUTHORS

Karina M. Karadzhan

Saint Petersburg Mining University, Saint Petersburg, Russia
Land Management and Cadastre, Faculty of Civil Engineering

 0009-0009-5264-4442

Irina S. Dyachkova

Saint Petersburg Mining University, Saint Petersburg, Russia

Land Management and Cadastre, Faculty of Civil Engineering

PhD in Engineering

 0000-0002-8872-8359

Submitted: June 26, 2023. Accepted: August 23, 2023. Published: August 30, 2023.



Проблемы установления границ территории объектов культурного наследия на примере г. Выборга

К.Е. Акатьев¹✉, И.С. Дьячкова¹

АФФИЛИАЦИИ

¹ Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II,
Санкт-Петербург, Россия

✉ k.akatev@mail.ru

ЦИТИРОВАНИЕ

Акатьев К.Е., Дьячкова И.С. Проблемы установления границ территории культурного наследия на примере г. Выборга // Пространственные данные: наука и технологии. 2023. Т. 14. № 2. С. 22–35. DOI:10.30533/scidata-2023-14-03.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

сохранение культурного наследия, ошибки установления границ территорий, САПР, разрушение памятников, ограничение прав, точность определения координат территорий, пространственный анализ, проекты границ территорий памятников

АННОТАЦИЯ

Статья посвящена вопросу установления границ территорий объектов культурного наследия. В ходе исследования при помощи статистического анализа выявлены проблемы утраты и разрешения объектов культурного наследия, одной из причин которых являются проблемы установления границ территорий объектов культурного наследия. Актуальность темы исследования заключается в том, что у многих объектов культурного наследия отсутствуют закрепленные юридически границы их территорий, а уже установленные границы определены с ошибками. При помощи проведенного

с использованием ГИС¹-технологий и системы автоматизированного проектирования пространственного анализа установленных границ территорий объектов культурного наследия в г. Выборге, утвержденных нормативно-правовыми актами, были выявлены и классифицированы ошибки, возникшие при установлении границ территорий рассматриваемых объектов культурного наследия. Данные ошибки влияют на правовой режим смежных земельных участков, что затрагивает интересы их правообладателей, а также способствует возникновению проблем при принятии градостроительных решений в процессе управления земельными ресурсами исторических поселений. Полученные результаты позволяют сделать вывод о необходимости совершенствования подхода к проектированию территорий объектов культурного наследия.

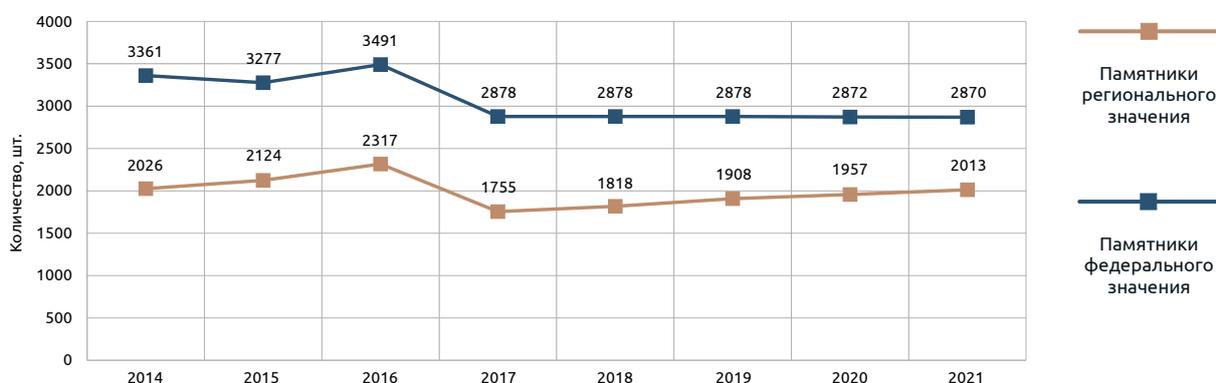
1 Введение

За последние полвека в России активно развивается сфера выявления, сохранения и популяризации объектов культурного наследия (ОКН).

Однако, несмотря на постоянно совершенствующиеся юридические нормы, практика сохранения ОКН имеет негативные тенденции. Так, только на территории Санкт-Петербурга 1317 памятников истории и культуры находится в неудовлетворительном состоянии, т.е. подвержены активному разрушению. Анализ статистических данных показывает, что, по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы, количество памятников, расположенных на территории Санкт-Петербурга, с 2014 по 2021 год уменьшается из-за их разрушения и утраты почти на 70 единиц ежегодно² (рис. 1).

Рис. 1 Динамика количества памятников Санкт-Петербурга по годам

Fig. 1 Dynamics of the number of monuments of St. Petersburg by year



1 ГИС — геоинформационная система.

2 Официальные статистические показатели. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/> (дата обращения: 28.06.2023).

Приведенная статистика иллюстрирует состояние ОКН и выявленных ОКН Санкт-Петербурга — крупного культурного центра страны, центральная часть которого является объектом всемирного наследия ЮНЕСКО и подлежит особой охране. Логично полагать, что менее известные ОКН по всей стране также находятся под воздействием негативных процессов, что представляет угрозу их сохранности.

Для сохранения ОКН в соответствии с охранным законодательством создаются защитные зоны, зоны охраны и территории ОКН, которые по своей правовой природе накладывают ограничения использования земель в их границах [1].

Наиболее строгим правовым режимом обладают территории ОКН, так как непосредственно на них ОКН и размещается. Согласно ст. 3.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ (далее — Закон № 73-ФЗ) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» «территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с законодательством».

На местности размер и конфигурация территории ОКН зависят от охранного, строительно-технического, ландшафтно-средового, эмоционально-художественного и функционального факторов [2]. Очевидно, что большинство этих факторов сложно поддается объективной оценке и не имеет строгого математического представления. Эти факты порождают сложность процедуры установления надлежащей территории ОКН.

Границы территории ОКН в соответствии с п. 3 ст. 3.1 Закона № 73-ФЗ определяются соответствующим проектом и утверждаются уполномоченным органом исполнительной власти. Правовое регулирование проекта границ территорий ОКН на федеральном уровне регламентируется двумя нормативно-правовыми актами: приказом Министерства культуры РФ от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» и Законом № 73-ФЗ (ред. от 20 октября 2022 г.).

На региональном и местном уровнях зачастую отсутствуют законодательно закрепленные методики и инструкции, что дает исполнителю — физическому или юридическому лицу, научно-проектной организации возможность не ограничиваться строгими регламентами. Это влечет за собой поверхностное восприятие и зачастую халатный подход к ОКН со стороны исполнителя в силу стремления увеличить прибыль путем уменьшения трат. В проектах границ территорий ОКН обоснование прохождения таких границ дается в описательной форме на основе суждений экспертов, которые разрабатывают данный проект, без четких научных, методологических оснований, что приводит к субъективности полученного результата. Также спорным остается вопрос использования современных

технических и программных средств и геодезических методов при проектировании границ территорий ОКН.

Помимо этого, в силу п. 7 ст. 3.1 Закона № 73-ФЗ, границы территорий ОКН подлежат обязательному внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) и отображению на Публичной кадастровой карте. Однако далеко не у всех ОКН внесены границы территорий. Так, по заявлению Росреестра от 8 декабря 2022 г.³, только у 14 % ОКН внесены сведения о границах территорий.

Вышеперечисленное может стать причиной некачественно установленных границ территорий ОКН и возникновения ошибок в процессе проектирования.

Данное исследование проведено с целью выявления и классификации проблем, неточностей и ошибок при установлении местоположения границ территорий ОКН на примере исторического поселения федерального значения г. Выборга для их последующего учета при разработке метода определения территорий ОКН на основе математической модели.

Важность исследований в данной сфере подтверждается наличием других научных исследований по проблематике установления границ территории и охранных зон ОКН. Так, Е.Н. Быкова и И.С. Дьячкова в [2] указывают, что для 80 % всех ОКН не разработаны и не утверждены границы территорий ОКН. А.Ю. Перов и Н.Р. Пулбери в [3] также акцентируют внимание на том, что отсутствие территорий ОКН или ошибки при их установлении негативно влияют на сохранность ОКН. Важность рационального определения границ территории ОКН подчеркивается в работе [4]. Всеобщность проблемы подтверждают иностранные исследования по этой теме, такие как «Определение границ буферной зоны городского исторического наследия: случай Шедиана» [5]. Для улучшения данной ситуации И.С. Дьячкова в [2] предлагает использовать подход, основанный на математических моделях, который способствует уменьшению ошибок при установлении границ территорий ОКН. За рубежом создается тенденция определения зон охраны ОКН с учетом индекса оценки устойчивости объекта культуры и истории от различных факторов [6]. Также следует отметить, что использование ГИС и других информационных программ при решении подобного рода задач является перспективным методом как в аспекте градостроительства [7], так и в аспекте планировки территории [8] и кадастрового учета [9].

3 Сведения о 16 тыс. памятников истории и культуры включены в ЕГРН в 2022 году. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/tysyachi-pamyatnikov-istorii-i-kultury-vklyucheny-v-egrn-v-2022-godu/> (дата обращения: 28.06.2023).

2 Материалы и методы

В качестве объекта исследования было взято историческое поселение федерального значения г. Выборг Ленинградской области. Выборг является старинным городом с практически 80 памятниками истории и культуры, которые по причине своего возраста нуждаются в особой защите. В ходе исследования были проанализированы утвержденные Комитетом по сохранению культурного наследия Ленинградской области проекты границ территорий 40 ОКН, которые являются памятниками, а именно зданиями и строениями.

В ходе работы был проведен пространственный анализ информации, содержащийся в утвержденных нормативно-правовых актах, а также сравнительный анализ текстовой и графической информации нормативно-правовых актов.

В качестве среды проведения исследований было выбрано программное обеспечение Autodesk AutoCAD 2023 и QGIS Desktop 3.28.3.

Исследование проводилось в четыре этапа:

1. Сбор и анализ исходных данных, а именно приказов об установлении предмета охраны объектов культурного наследия (далее — Приказы) в количестве 25 единиц. Источником получения сведений являлся официальный сайт Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области⁴.
2. Подготовка базы данных в среде MS Office Excel, а также создание проектов в среде QGIS и AutoCAD. На основе данных о координатах поворотных точек границ территории ОКН из утвержденных Приказов были отображены в ГИС и в системе автоматизированного проектирования (САПР) вышеупомянутые границы.
3. Проведение пространственного анализа на соответствие картографической информации из Приказов о геометрии границ территорий, полученных в ходе составления проектов в программном обеспечении, реальному расположению памятников истории и культуры на местности.
4. Определение выявленных ошибок и их классификация.

⁴ Комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://okn.lenobl.ru/> (дата обращения: 28.06.2023).

3 Результаты и обсуждение

Несмотря на высокий статус ОКН среди проектов границ их территорий, был выявлен **ряд ошибок, которые можно разделить на следующие группы:**

- 1) ошибки в выборе системы координат;
- 2) недостаточная точность определения координат поворотных точек;
- 3) ошибки в каталоге координат.

3.1 Ошибки в выборе системы координат

Каталог координат в Приказах, имеющих ошибки в выборе системы координат, составлен не в системе координат, установленной для ведения ЕГРН. Однако, исходя из п. 5.2 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 18 марта 2023 г.) «О государственной регистрации недвижимости», перечень координат поворотных точек границ территории ОКН должен вестись в местной системе координат⁵. Для г. Выборга местной системой координат является МСК-47.

В ходе пространственного анализа было выявлено, что координаты поворотных точек границ территорий двух ОКН в приказах Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 18 июля 2013 г. № 22 и от 22 июля 2013 г. № 24 («Комплекс крепостных построек и сооружений на острове» и «Костел Гиацинта, XV–XVII вв.» соответственно) были представлены в иной системе координат. Объяснением этому служит факт утверждения проектов данных объектов до вступления в силу приказа Министерства культуры РФ от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» (2013 и 2015 годы соответственно)⁶. Однако спустя восемь лет не был издан нормативно-правовой акт, который бы уточнял координаты поворотных точек в новой системе координат. В самом приказе не указано, в какой системе координат были определены поворотные точки. Эти два факта делают невозможным для широкого круга лиц установление надлежащим образом местоположения границы территории ОКН, в том числе для смежных землепользователей, чьи интересы могут быть затронуты.

⁵ Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 18 марта 2023 г.) «О государственной регистрации недвижимости». [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 28.06.2023).

⁶ Приказ Министерства культуры РФ от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71070616/> (дата обращения: 28.06.2023).

3.2 Недостаточная точность определения координат поворотных точек

Говоря о точности определения координат точек при утверждении границ ОКН, следует отметить, что их точность не регулируется нормативно-правовыми актами. Только точность определения координат точек объектов археологического наследия регламентирована письмом Министерства культуры РФ от 27 января 2012 г. № 12-01-39/05-АБ «О Методике определения границы территории объекта археологического наследия». Например, для населенных пунктов максимально допустимая ошибка составляет 0,1 м. Однако нельзя сказать, что данные нормы распространяются на все ОКН, следовательно, вопрос о точности определения координат в правовом поле остается нерешенным.

Рассматривая вопрос о приемлемой точности, следует обратиться к цели проекта границ территорий ОКН, а именно к утверждению границ территорий ОКН. С одной стороны, территория должна обеспечивать сохранность памятника, с другой — минимизировать ущерб при ограничении прав землепользователей при утверждении данной территории.

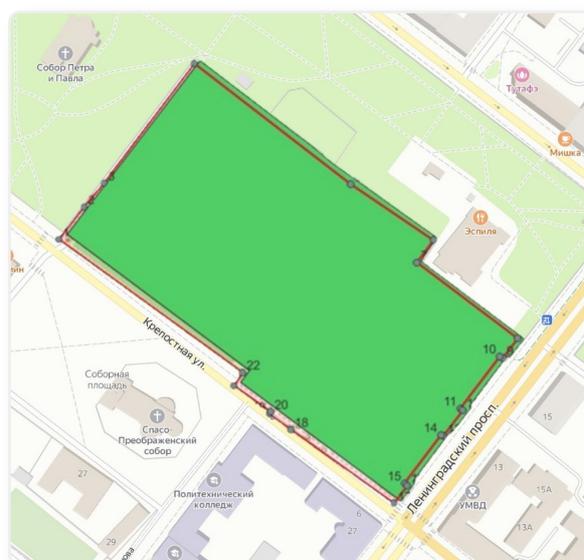
При анализе было выявлено 12 границ территорий ОКН, линейная невязка координат поворотных точек которых при пространственном анализе по координатам и на картографических изображениях была существенна ($>0,5$ м).

Для иллюстрации можно привести следующий пример — ОКН регионального значения «Комплекс построек военного ведомства», границы которого утверждены приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 15 марта 2019 г. № 01-03/19-162.

Граница территории данного ОКН имеет 22 поворотные точки. Разница в местоположении этих точек на картографическом изображении и в перечне координат показано на **рис. 2**, где зеленым полигоном отмечено расположение по картографическому материалу, а красной линией — из данных перечня координат.

Рис. 2 Разница местоположения границы ОКН между картографическим представлением и перечнем координат поворотных точек

Fig. 2 The difference in location of the boundary of the cultural heritage object between the cartographic representation and the list of coordinates of turning points



Линейные невязки между узловыми точками внесены в **табл. 1**. Из нее видно, что пространственное несоответствие картографической документации и перечня координат поворотных точек может достигать 6,8 м, что в условиях плотной городской застройки недопустимо. При наличии расхождений в фактическом и документарном местоположении территорий ОКН могут возникать споры и необоснованные ограничения прав землепользователей.

Таблица 1 Линейные невязки поворотных точек границы территории ОКН «Комплекс построек военного ведомства»

Table 1 Linear discrepancies of the turning points of the boundary of the territory of the cultural heritage object "Complex of buildings of the military department"

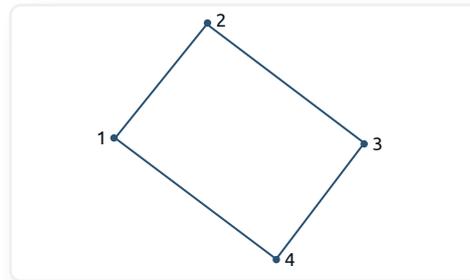
Номер поворотной точки	Линейная невязка, м
1	5,84
2	5,80
3	3,24
4	3,96
5	5,80
6	2,70
7	2,68
8	3,68
9	4,04
10	4,46
11	5,53
12	5,06
13	6,51
14	6,84
15	4,73
16	4,56
17	4,39
18	5,46
19	6,87
20	6,00
21	4,54
22	4,11

3.3 Ошибки в перечне координат поворотных точек

В ходе исследования также были выявлены грубые ошибки при составлении перечня координат поворотных точек границ территории ОКН. Так, в приказе Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 24 декабря 2018 г. № 01-03/18-627 «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения „Особняк“ по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, наб. 40-летия ВЛКСМ, д. 3» в перечне координат поворотных точек изображена схема границы территории ОКН (рис. 3), которая совпадает с положением ОКН на открытых картографических сервисах и приложенной к приказу карте.

Рис. 3 Схема границы территории ОКН в соответствии с картографическим содержанием приказа

Fig. 3 The scheme of the border of the territory of the cultural heritage object in accordance with the cartographic content of the order

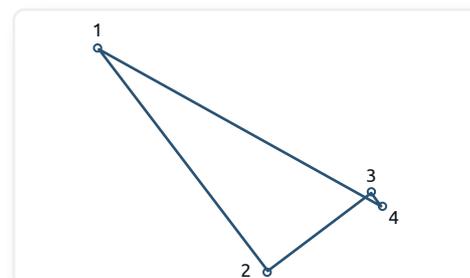


Однако при нанесении и последовательном соединении точек в САПР AutoCAD 2023 контур территории рассматриваемого ОКН отображается иначе (рис. 4).

Данная конфигурация не соответствует представленным в приказе графическим материалам и реальному расположению ОКН. Из этого можно сделать вывод, что точка № 4 имеет некорректные координаты, что впоследствии может послужить причиной споров и других негативных последствий, например нарушений режима и границ данной территории, которые могут сказаться на сохранности объекта.

Рис. 4 Граница территории ОКН в соответствии с перечнем координат поворотных точек

Fig. 4 The boundary of the territory of cultural heritage objects in accordance with the list of coordinates of turning points



4 Выводы

Современная практика разработки проектов границ территорий ОКН на примере исторического поселения федерального значения г. Выборга показывает, что в силу недостаточной проработанности в правовом поле вопроса о проектировании границ территорий ОКН могут возникать ситуации, когда более 37 % проектов имеют ту или иную ошибку. Это возникает по ряду причин, среди которых можно выделить отсутствие требований к точности определения поворотных точек границ территорий ОКН и, как следствие, отсутствие строгого контроля за составлением таких проектов, несмотря на то что такие проекты утверждаются органом власти и проходят государственную историко-культурную экспертизу, в ходе которой уделяется недостаточное внимание картометрическим и земельно-кадастровым вопросам.

Для изменения ситуации необходимо нормативно закрепить четкий порядок подготовки, требования и допущения, предъявляемые к составлению проектов границ территорий ОКН, поэтапные методики определения необходимых и достаточных границ, подкрепленные научно и математически, утвердить требования к точности определения координат, а также обновлять устаревшую информацию. Все данные действия должны быть нацелены на необходимую охрану ОКН и на защиту законных интересов, смежных с ОКН правообладателей.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Айнуллина К.Н., Кряхтунов А.В. Процедура установления зон охраны объектов культурного наследия // *International Agricultural Journal*. 2020. № 5. С. 115–124.
2. Быкова Е.Н., Дьячкова И.С. Применение экономико-математических методов для моделирования размера территории объектов культурного наследия (на примере города Оренбурга) // *Изв. вузов «Геодезия и аэрофотосъемка»* 2021. Т. 65. № 2. С. 209–220. DOI:10.30533/0536-101X-2021-65-2-194-199.
3. Перов А.Ю., Пулбери Н.Р. Актуальные проблемы кадастрового учета и охраны объектов культурного наследия на территории Древнего города Херсонес Таврический // *Электронный сетевой политематический журнал «Научные труды КубГТУ»*. 2020. № 8. С. 1046–1052.
4. Сурикова А.М. Проблема определения правового режима земель и земельных участков, входящих в границы территорий объектов культурного наследия // *Аграрное и земельное право*. 2021. № 12(204). С. 48–49. DOI:10.47643/1815-1329_2021_12_48.
5. Lv R., Liu Y., Zhang L., et al. Urban historic heritage buffer zone delineation: the case of Shedian // *Heritage Science*. 2022. Vol. 10. Iss. 64. DOI:10.1186/s40494-022-00702-9/.
6. Hu H., Qiao X., Yang Y., Zhang L. Developing a resilience evaluation index for cultural heritage site: case study of Jiangwan Town in China // *Asia Pacific Journal of Tourism Research*. 2021. Vol. 26. Iss. 1. P. 15–29. DOI:10.1080/10941665.2020.1805476.

7. Скачкова М.Е., Гурьева О.С. Информационное обеспечение градостроительной деятельности в России // Геодезия и картография. 2022. Т. 83. № 8. С. 45–55. DOI:10.22389/0016-7126-2022-986-8-45-55.
8. Балтыжакова Т.И., Томская Н.Г. Применение геоинформационных систем и технологий информационного моделирования здания в кадастре и планировании территорий // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства: Материалы I международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ, Воронеж, 30 апреля 2019 года. Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2019. С. 28–33.
9. Лепихина О.Ю. Информационное обеспечение государственного кадастра недвижимости: состояние и проблемы // Приложение к журналу Известия вузов «Геодезия и аэрофотосъемка». Сборник статей по итогам научно-технической конференции. 2014. № 7-2. С. 12–14.

АВТОРЫ

Акатьев Кирилл Евгеньевич

Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II,
Санкт-Петербург, Россия
кафедра землеустройства и кадастров, строительный факультет
бакалавр

 0009-0002-6064-4580

Дьячкова Ирина Сергеевна

 dyachkova_is@pers.spmi.ru

Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II,
Санкт-Петербург, Россия
кафедра землеустройства и кадастров, строительный факультет
канд. техн. наук

 0000-0002-8872-8359

Поступила 14.07.2023. Принята к публикации 23.08.2023. Опубликовано 30.08.2023.

UDC 349.415

DOI:10.30533/scidata-2023-14-03



Problems of establishing the boundaries of the territory of cultural heritage sites using the example of the city of Vyborg

Kirill E. Akatev¹✉, Irina S. Dyachkova¹

AFFILIATIONS

¹ Saint Petersburg Mining University, Saint Petersburg, Russia

✉ k.akatev@mail.ru

CITATION

Akatev KE, Dyachkova IS. Problems of establishing the boundaries of the territory of cultural heritage sites using the example of the city of Vyborg. *Spatial Data: science, research and technology*. 2023;14(2): 22–35. DOI:10.30533/scidata-2023-14-03.

KEYWORDS

preservation of cultural heritage, errors in establishing the boundaries of territories, CAD, destruction of monuments, restriction of rights, accuracy of determining the coordinates of territories, spatial analysis, projects of the boundaries of the territories of monuments

ABSTRACT

This article is devoted to the issue of establishing the boundaries of the territories of cultural heritage objects. In the course of the study, with the help of statistical analysis, the problems of loss and resolution of cultural heritage objects were identified, one of the reasons for which is the problem of establishing the boundaries of the territories of cultural heritage objects.

The relevance of the research topic lies in the fact that many cultural heritage sites do not have legally fixed boundaries of their territories, and already established boundaries are defined incorrectly. With the help of a spatial analysis of the established boundaries of the territories of cultural heritage objects in Vyborg, approved by regulatory legal acts, carried out using GIS technologies and CAD, errors that arose when establishing the boundaries of the territories of the cultural heritage objects under consideration were identified and classified. These errors affect the legal regime of adjacent land plots, which affects the interests of their rightholders, and also contribute to problems when making urban planning decisions in the process of managing land resources of historical settlements. The results obtained allow us to draw conclusions about the need to improve the approach to the design of territories of cultural heritage objects.

REFERENCES

1. Ainullina KN, Kryakhtunov AV Procedure for establishing protection zones for cultural heritage objects. *International Agricultural Journal*. 2020;5: 115–124. (In Russian).
2. Bykova EN, Dyachkova IS. Application of economic and mathematical methods for modeling the size of the territory of cultural heritage objects (on the example of the city of Orenburg). *Izvestia vuzov "Geodesy and Aerophotosurveying"*. 2021;65(2): 209–220. (In Russian). DOI:10.30533/0536-101X-2021-65-2-194-199.
3. Perov AYu, Pulbury NR. Aktual'nye problemy kadaastrovogo ucheta I okhrany ob"ektov kul'turnogo naslediya na territorii Drevnego goroda Khersones Tavricheskii [Actual problems of cadastral registration and protection of cultural heritage objects on the territory of the Ancient city of Tauric Chersonesos]. *Electronic network polythematic journal "Scientific works of KubSTU"*. 2020;8: 1046–1052. (In Russian).
4. Surikova AM. The problem of determining the legal regime of lands and land plots included in the boundaries of territories of cultural heritage objects. *Agrarian and land law*. 2021;12(204): 48–49. (In Russian). DOI:10.47643/1815-1329_2021_12_48.
5. Lv R, Liu Y, Zhang L, et al. Urban historic heritage buffer zone delineation: the case of Shedian. *Heritage Science*. 2022;10(64). DOI:10.1186/s40494-022-00702-9/.
6. Hu H, Qiao X, Yang Y, Zhang L Developing a resilience evaluation index for cultural heritage site: case study of Jiangwan Town in China. *Asia Pacific Journal of Tourism Research*. 2021;26(1): 15–29. DOI:10.1080/10941665.2020.1805476.
7. Skachkova ME, Gureva OS. Information support of urban development activities in Russia. *Geodesy and cartography*. 2022;83(8): 45–55. (In Russian). DOI:10.22389/0016-7126-2022-986-8-45-55.
8. Baltyzhakova TI, Tomskaya NG. Primenenie geoinformatsionnykh sistem I tekhnologii informatsionnogo modelirovaniya zdaniya v kadastre I planirovanii territorii [Application of geoinformation systems and building information modeling technologies in cadastre and territory planning]. *Actual problems of land management, cadastre and environmental management*. Proceedings of the I International Scientific and Practical Conference of the Faculty of Land Management and Cadastre of the VGAU. Voronezh; 2019. (In Russian).

9. Lepikhina OYu. Informatsionnoe obespechenie gosudarstvennogo kadastra nedvizhimosti: sostoyanie i problemy [Information support of the state cadastre of real estate: state and problems]. *Supplement to the journal Izvestiya vuzov. Geodesy and Aerophotosurveying*. 2014;7-2: 12–14. (In Russian).

AUTHORS

Kirill E. Akatev

Saint Petersburg Mining University, Saint Petersburg, Russia
Land Management and Cadastre, Faculty of Civil Engineering
Bachelor

 0009-0002-6064-4580

Irina S. Dyachkova

 dyachkova_is@pers.spmi.ru

Saint Petersburg Mining University, Saint Petersburg, Russia
Land Management and Cadastre, Faculty of Civil Engineering
PhD in Engineering

 0000-0002-8872-8359

Submitted: July 14, 2023. Accepted: August 23, 2023. Published: August 30, 2023.



Совершенствование кадастровой документации для повышения качества кадастровых работ

Т.В. Гришина¹✉, З.С. Косаруков¹

АФФИЛИАЦИИ

¹ Московский государственный университет геодезии и картографии, Москва, Россия
✉ muhanovatanya@mail.ru

ЦИТИРОВАНИЕ

Гришина Т.В., Косаруков З.С. Совершенствование кадастровой документации для повышения качества кадастровых работ // Пространственные данные: наука и технологии. 2023. Т. 14. № 2. С. 36–47. DOI:10.30533/scidata-2023-14-02.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

кадастровый учет, регистрация прав, кадастровый инженер, кадастровая документация, межевой план, технический план

АННОТАЦИЯ

В статье рассматриваются проблемы подготовки кадастровой документации — межевых и технических планов, которые впоследствии влияют на качество кадастровых работ. В частности, авторами установлено, что существующий подход к подготовке кадастровой документации может приводить к дополнительным ошибкам кадастрового инженера при копировании данных из исходных материалов, используемых при подготовке кадастровой документации [проектной документации, выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и иных документов] из-за недостаточного качества данных материалов. Наличие таких ошибок в кадастровой документации, в свою очередь, приводит к увеличению сроков подготовки кадастровой документации на время их выявления и исправления, а также, в наиболее неблагоприятных случаях, может приводить к внесению в ЕГРН недостоверных сведений. По результатам анализа действующего

законодательства и практики осуществления кадастровых работ авторами выявлен ряд предпосылок к изменению подхода к подготовке кадастровой документации. В качестве решения указанных проблем предлагается разработка нового подхода к подготовке кадастровой документации для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

1 Введение

Одними из основных и наиболее важных государственных функций являются кадастровый учет и регистрация прав в отношении недвижимого имущества.

По результатам таких действий технические и правовые характеристики недвижимости подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Действующим законодательством предусмотрено три способа внесения сведений в ЕГРН:

- 1) заявительный порядок;
- 2) уведомительный порядок;
- 3) межведомственное взаимодействие.

Уведомительный порядок и межведомственное взаимодействие — способы внесения сведений в ЕГРН, которые не связаны с участием кадастрового инженера. Однако для внесения сведений о технических характеристиках, которое в большинстве случаев осуществляется через заявительный порядок, как правило, требуется подготовка кадастровой документации. И если кадастровая документация будет некачественной, т.е. содержать неактуальную или ошибочную информацию, государственный кадастровый учет не будет осуществлен, в связи с чем объект недвижимости либо не будет поставлен на кадастровый учет, либо в уже имеющиеся в ЕГРН сведения не будут внесены необходимые изменения.

В результате страдают правообладатель объекта, поскольку он не может в полной мере распоряжаться своей недвижимостью (здесь речь идет и о государстве), а также кадастровый инженер, так как приостановки и отказы ухудшают его статистику, что может стать причиной исключения его из саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Одной из причин некачественной кадастровой документации, по мнению авторов, являются действующие требования к ее подготовке.

В статье подробно рассмотрены действующие требования к подготовке кадастровой документации, выявлены проблемы, которые приводят к снижению качества кадастровой документации и, как следствие, к приостановлениям государственного кадастрового учета, и предложены варианты совершенствования кадастровой документации в целях повышения ее качества.

Результатом исследования является новый вид кадастровой документации для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Результат исследования актуален как для кадастровой деятельности, так и для системы кадастрового учета и регистрации прав, поскольку позволит повысить эффективность таких государственных услуг.

Цель исследования заключается в совершенствовании кадастровой документации для повышения качества кадастровых работ.

Для достижения указанной цели определены следующие задачи:

- изучить нормативно-правовые акты, регламентирующие требования к подготовке кадастровой документации;
- выявить основные проблемы, возникающие при осуществлении кадастровых работ;
- определить критерии качества кадастровых работ и кадастровой документации;
- предложить новый способ оформления кадастровой документации, который позволит повысить ее качество.

2 Материалы и методы

Результатом работы кадастрового инженера, в соответствии с требованиями федерального законодательства, является подготовка документации в отношении объектов недвижимого имущества для внесения в ЕГРН сведений о таких объектах.

Основными видами указанной кадастровой документации являются:

- межевые планы для земельных участков;
- технические планы для объектов капитального строительства, помещений и машино-мест;
- акты обследований для снятия с кадастрового учета объектов капитального строительства.

В данном исследовании будут рассмотрены только межевые и технические планы, поскольку оформление именно этих документов наиболее проблематично.

Межевой план — документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, а также указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.

Технический план — документ, в котором воспроизведены сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте,

объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера [1].

Качество кадастровой документации определяется внесением или невнесением сведений в ЕГРН по результатам кадастрового учета.

Основными критериями, которые, по мнению авторов, влияют на качество кадастровой документации, являются:

- достоверность исходных данных;
- время на подготовку кадастровой документации;
- квалификация кадастрового инженера.

Необходимо отметить, что межевые и технические планы готовятся кадастровым инженером не только на основании проведенных им измерений объекта недвижимости, но и с учетом документов, которые в процессе кадастровых работ он получает от заказчика таких работ или из различных ведомств (рис. 1). К таким документам относятся, например, правоустанавливающие документы, градостроительная документация, проектная и разрешительная документация, судебные акты и иные документы [2].

Для того, чтобы приступить к выполнению работ, кадастровому инженеру необходимо заказать сведения ЕГРН в виде кадастрового плана территории (КПТ) и в виде выписок из ЕГРН. Причем такие сведения должны быть актуальными на момент осуществления учетных действий на основании подготовленного межевого плана.

При наличии противоречий между сведениями, содержащимися в межевом плане, и сведениями ЕГРН, актуальными на момент осуществления учетных действий, такие действия могут быть приостановлены по п. 49 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1].

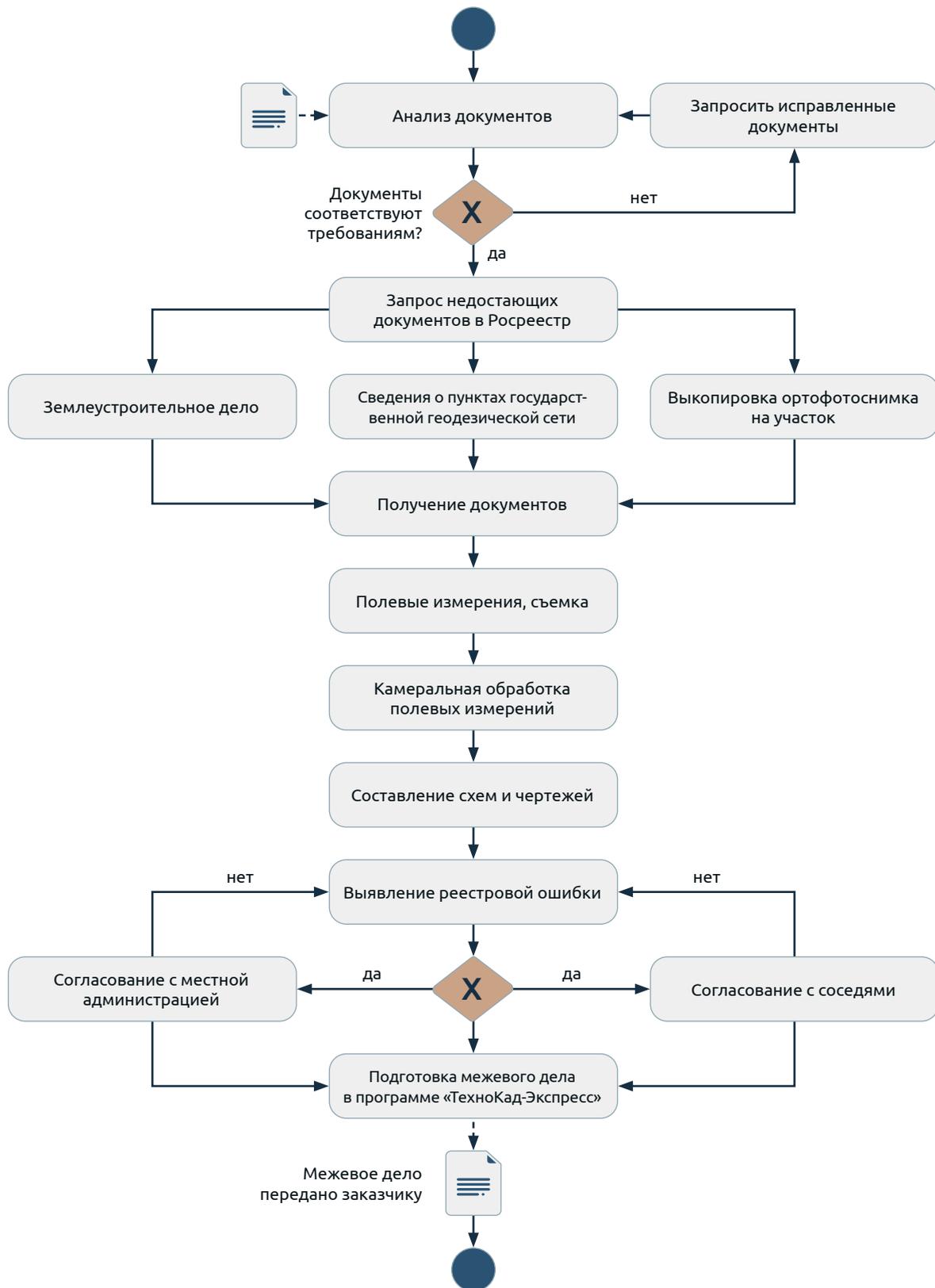
Таким образом, если сегодня кадастровый инженер передал заказчику межевой план для подачи в Росреестр, а завтра по соседнему участку принято решение об осуществлении государственного кадастрового учета, выписка из ЕГРН, на основании которой был подготовлен межевой план, и сам межевой план уже содержат неактуальные сведения, и кадастровый учет приостанавливается¹.

Для исправления межевого плана кадастровому инженеру необходимо повторно заказать сведения ЕГРН и внести необходимые изменения.

¹ Атаманов С.А., Косаруков З.С. Вопросы, которые возникают у государственных регистраторов. Ч. 1 // Учет недвижимости: электронный журнал: сайт «Кадастр.Москва». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://кадастр.москва/news/948> (дата обращения: 09.02.2023).

Рис. 1 Схема кадастровых работ по подготовке межевого плана для устранения реестровой ошибки

Fig. 1 The scheme of cadastral works on the preparation of the boundary plan to eliminate the registry error



В большинстве случаев изменения необходимо вносить не только в текстовую, но и в графическую часть межевого плана. И здесь необходимо отметить, что именно подготовка графической части кадастровой документации наиболее затратна по времени.

Часто государственный кадастровый учет изменений земельного участка приостанавливается по причине несоответствия сведений о части земельного участка сведениям ЕГРН. Речь в таких случаях, как правило, идет о тех частях, которые формируются в ЕГРН при наложении на земельный участок зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ).

Однако согласно действующему законодательству при подготовке межевого плана по образованию или изменению земельного участка не требуется формировать части земельных участков под ЗООИТ — они формируются автоматизированно в ЕГРН при государственном кадастровом учете земельного участка [2].

Следующая проблема использования сведений ЕГРН будет рассмотрена на примере подготовки технического плана.

Согласно приказу Росреестра от 4 сентября 2020 г. № П/0329 [3] выписка из ЕГРН содержит раздел «План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)». Однако при внимательном прочтении можно обнаружить, что речь идет не о планах этажей здания, а о планах этажей помещений в здании. То есть если выписка из ЕГРН оформляется на здание или сооружение, в котором по данным ЕГРН поставлены на кадастровый учет помещения, то в указанный раздел выписки на здание или сооружение будут включены планы этажей таких помещений. Если же в здании или сооружении по данным ЕГРН нет поставленных на кадастровый учет помещений, то выписка из ЕГРН на такие объекты не будет содержать планы этажей.

Согласно актуальной позиции Росреестра план этажа здания или сооружения не отнесен к характеристикам здания или сооружения, предусмотренным ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1]. Поэтому вносить в ЕГРН план этажа не нужно, а следовательно, такой план не подлежит предоставлению в составе выписки из ЕГРН. При этом у Росреестра планы этажей будут храниться в составе технического плана в реестровом деле объекта недвижимости².

Таким образом, существует проблема с получением планов этажей зданий из ЕГРН.

Однако, даже получив такие планы этажей, кадастровый инженер будет вынужден перечерчивать их в процессе подготовки технического плана, поскольку такие планы формируются, хранятся и предоставляются в формате JPEG, который

2 Почему в выписке из ЕГРН на здание нет актуальных поэтажных планов? // Учет недвижимости: электронный журнал: сайт «Кадастр.Москва». М., 2023. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://кадастр.москва/news/975> (дата обращения: 05.04.2023).

не предусматривает редактирование. Как отмечалось ранее, подготовка графической части кадастровой документации является наиболее затратной по времени, что, в свою очередь, сказывается на стоимости кадастровых работ.

Также такой подход по переносу данных ЕГРН в кадастровую документацию увеличивает вероятность появления ошибок, что снова приводит к ухудшению качества кадастровой документации и к увеличению вероятности получить приостановку или отказ.

Таким образом, существующий подход к подготовке кадастровой документации зачастую может приводить к тому, что кадастровый инженер совершит дополнительные ошибки при копировании данных из исходных материалов, используемых при подготовке кадастровой документации (проектной документации, выписок ЕГРН и пр.), из-за недостаточного качества данных материалов. Наличие таких ошибок в кадастровой документации приводит к увеличению сроков подготовки кадастровой документации на время их выявления и исправления, а также, в самых неблагоприятных случаях, может приводить к внесению в ЕГРН недостоверных сведений.

Частично решить указанные проблемы с подготовкой кадастровой документации помогает сервис «Личный кабинет кадастрового инженера» — раздел портала Росреестра, через который осуществляется информационное взаимодействие заинтересованного лица или кадастрового инженера с органом регистрации прав в электронной форме с использованием единой системы идентификации и аутентификации.

Особого внимания заслуживает предварительная автоматизированная проверка кадастровой документации — проверяются логика построения XML-документа, а также корректность заполнения разделов текстовой части, в том числе с учетом актуальных сведений ЕГРН. Для проверки необходимо загрузить полностью подготовленный межевой или технический план. При этом результат проверки носит информационный характер, т.е. положительный результат проверки не гарантирует осуществление органом регистрации прав государственного кадастрового учета.

Также предлагается обратить внимание на сервис «Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории», с помощью которого можно подготовить документ непосредственно в личном кабинете с использованием сведений ЕГРН и кадастровой карты (**рис. 2**).

Среди других сервисов, доступных не на портале Росреестра, которые кадастровый инженер также использует в процессе осуществления кадастровых работ, можно выделить возможность проверить границы формируемого земельного участка в Московской области на наличие пересечений с различными зонами и территориями с помощью сервиса «Градпроработка» на Геопортале Подмосковья (**рис. 3**).

Рис. 2 Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Fig. 2 Preparation of the layout of the land plot on the cadastral plan of the territory

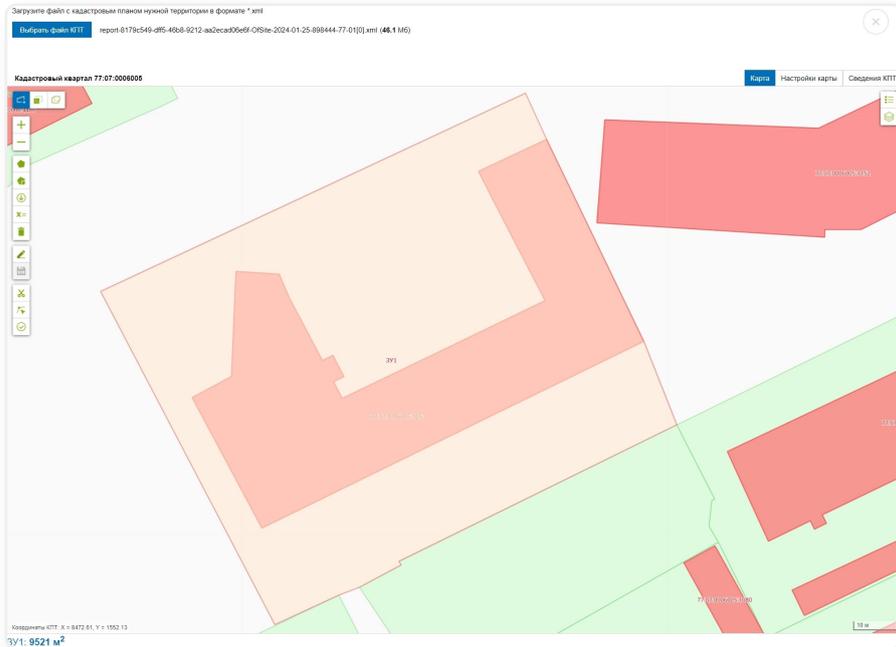


Рис. 3 Справка о формируемом земельном участке по загруженным координатам на Геопортале Подмосковья

Fig. 3 Information about the land plot being formed according to the loaded coordinates on the Geoportal of the Moscow region

Справка о формируемом земельном участке по загруженным координатам

Информация об участке	Площадь пересечения с ЗОУИТ	Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ПЗЗ)
Пересечения с населёнными пунктами: 1. Деревня Родноцево Площадь пересечения: 1332 м ² Процент пересечения 91.6% Участок расположен в границах полос зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы или в непосредственной близости от них.	Пересечения по данным ИСОГД: 1. Земли Государственного лесного фонда Истринское Площадь пересечения: 78 м ² Процент пересечения 5.3% 2. Приаэродромная территория аэропортом Клин – приаэродромная территория Площадь пересечения: 1455 м ² Процент пересечения 100%	Участок расположен в 2 терр. зонах: Зона Ж-2 (Зона застройки индивидуальных и блокированными жилыми домами) Площадь наложения: 1332.35 м ² Процент наложения: 91.6% Осн. виды разрешенного использования Зона СК-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства) Площадь наложения: 1116 м ² Процент наложения: 0.8% Осн. виды разрешенного использования
Пересечение с другими ЗУ: 1. 50.08.0080317.665 Площадь пересечения: 1000 м ² Процент пересечения 68.7% 2. 50.08.0080317.458 Площадь пересечения: 78 м ² Процент пересечения 5.3% 3. 50.08.0080317.425 Площадь пересечения: 7 м ² Процент пересечения 0.5% 4. 50.08.0080317.422 Площадь пересечения: 4 м ² Процент пересечения 0.3%		

3 Результаты и обсуждение

По результатам анализа действующего законодательства и практики осуществления кадастровых работ **выявлен ряд предпосылок к изменению подхода к подготовке кадастровой документации**, а именно:

- сроки на осуществление правовой экспертизы документов государственными регистраторами постоянно сокращаются (тот же объем работы регистратор должен делать за меньшее время);
- при подготовке межевого плана для образования земельного участка не нужно указывать часть данных — они вносятся в ЕГРН автоматизированно, например из реестра границ;
- при подготовке технического плана в связи с созданием здания или сооружения допускается не перечерчивать планы этажей, а использовать планы из проектной документации;
- при подготовке технического плана в связи с уточнением контура объекта капитального строительства допускается не включать в состав технического плана планы этажей;
- допускается кадастровый учет земельных участков без кадастровой документации по решению суда (при наличии в таком решении необходимых сведений);
- на портале Росреестра имеется сервис «Личный кабинет кадастрового инженера»;
- существуют прочие сервисы для работы с недвижимостью.

4 Выводы

Подводя итог, можно сделать вывод о существовании потребности в изменении подхода к подготовке кадастровой документации.

В частности, необходимо уйти от подготовки громоздких документов по сложным и нередко противоречивым требованиям и перейти к внесению отдельных характеристик кадастровым инженером непосредственно в ЕГРН. В таком случае кадастровому инженеру не нужно будет копировать содержащиеся в ЕГРН сведения — он будет добавлять новые сведения об объекте, а государственный регистратор сможет проверять и подтверждать каждую характеристику или совокупность характеристик отдельно, т.е. при повторной подаче нужно проверять не все ранее утвержденные характеристики, а только те, по которым ранее было вынесено решение о приостановлении.

Для указанных изменений можно использовать сервис «Личный кабинет кадастрового инженера» на портале Росреестра при условии расширения набора его функций.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/39949> (дата обращения: 09.02.2023).
2. Приказ Росреестра от 1 июня 2021 г. № П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202106160021> (дата обращения: 09.02.2023).
3. Приказ Росреестра от 4 сентября 2020 г. № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202009150067> (дата обращения: 09.02.2023).

АВТОРЫ

Гришина Татьяна Владимировна

ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК), Москва, Россия
кафедра землеустройства и кадастров, заочный факультет;
ООО «Поволжпроект», Пенза, Россия

Косаруков Закир Сергеевич

✉ kosarukovzs@gmail.com

ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК), Москва, Россия
кафедра землеустройства и кадастров, факультет управления территориями
ID 0009-0009-3588-3345

Поступила 12.07.2023. Принята к публикации 23.08.2023. Опубликовано 30.08.2023.

UDC 528.4

DOI:10.30533/scidata-2023-14-02



Improvement of cadastral documentation to improve the quality of cadastral works

Tatyana V. Grishina¹✉, Zakir S. Kosarukov¹

AFFILIATIONS

¹ Moscow State University of Geodesy and Cartography, Moscow, Russia

✉ muhanovatanya@mail.ru

CITATION

Grishina TV, Kosarukov ZS. Improvement of cadastral documentation to improve the quality of cadastral works. *Spatial Data: science, research and technology*. 2023;14(2): 36–47. DOI:10.30533/scidata-2023-14-02.

KEYWORDS

cadastral registration, registration of rights, cadastral engineer, cadastral documentation, boundary plan, technical plan

ABSTRACT

This article discusses the problems of preparing cadastral documentation — boundary and technical plans, which subsequently affect the quality of cadastral work, and also proposes changes aimed at improving the quality of preparation of cadastral documentation, taking into account existing trends, including through improving the service “Personal Account of a Cadastral Engineer” on the Rosreestr portal. The results of the study will primarily be relevant both for cadastral activities and for the system of cadastral registration and registration of rights, since they will improve the efficiency of such public services.

REFERENCES

1. *Federal'nyy zakon ot 13 iyulya 2015 g. № 218-ФЗ "O gosudarstvennoy registratsii nedvizhimosti"* [Federal Law No. 218-ФЗ dated July 13, 2015 "On State Registration of Real Estate"]. (In Russian). Available from: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/39949> (Accessed 9 February 2023).
2. *Prikaz Rosreestra ot 1 iyunya 2021 g. № П/0241 "Ob ustanovlenii poryadka vedeniya Edinogo gosudarstvennogo reestra nedvizhimosti"*. [Rosreestr Order No. P/0241 dated June 01, 2021 "On establishing the procedure for maintaining the Unified State Register of Real Estate"]. (In Russian). Available from: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202106160021> (Accessed 9 February 2023).
3. *Prikaz Rosreestra ot 4 sentyabrya 2020 g. № П/0329 "Ob utverzhdenii form vypisok iz Edinogo gosudarstvennogo reestra nedvizhimosti, sostava soderzhashchikhsya v nikh svedenii i poryadka ikh zapolneniya, trebovaniy k formatu dokumentov, soderzhashchikh svedeniya Edinogo gosudarstvennogo reestra nedvizhimosti i predostavlyaemykh v ehlektronnom vide, a takzhe ob ustanovlenii inykh vidov predostavleniya svedenii, soderzhashchikhsya v Edinom gosudarstvennom reestre nedvizhimosti"* [Rosreestr Order No. П/0329 dated September 4, 2022 "On approval of the forms of extracts from the Unified State Register of Real Estate, the composition of the information contained therein and the procedure for filling them in, the requirements for the format of documents containing information from the Unified State Register of Real Estate and provided in electronic form, as well as on the establishment of other types of provision of information contained in the Unified State Register of Real Estate"]. (In Russian). Available from: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202009150067> (Accessed 9 February 2023).

AUTHORS

Tatiana V. Grishina

Moscow State University of Geodesy and Cartography, Moscow, Russia
Land Management and Cadastre Department, Correspondence Faculty;
Volga project, LLC., Penza, Russia

Zakir S. Kosarukov

✉ kosarukovzs@gmail.com

Moscow State University of Geodesy and Cartography, Moscow, Russia
Land Management and Cadastre Department, Faculty of Territory Management

🆔 0009-0009-3588-3345

Submitted: July 12, 2023. Accepted: August 23, 2023. Published: August 30, 2023.